

CZĘŚĆ A. UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI SMOLNO I FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI SŁAWUTÓWKO.

1. PODSTAWA PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU

Projekt planu sporządza się na podstawie uchwały nr XIII/114/19 Rady Gminy Puck z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Smolno i fragmentu miejscowości Sławutówko.

Plan sporządza się w celu ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Gizdepki, w tym ochrony przed zabudową i presją inwestycyjną.

2. OPIS ISTNIEJĄCEGO UŻYTKOWANIA TERENU I UWARUNKOWAŃ.

Obszar objęty ww. planem obejmuje fragment doliny rzeki Gizdepki, położony pomiędzy drogą wojewódzką nr 216 na odcinku w miejscowości Sławutówko a linią kolejową Reda-Hel na odcinku w miejscowości Smolno.

W obszarze objętym planem występują:

- w części zachodniej – położonej po południowej stronie miejscowości Sławutówko: teren zabudowy zagrodowej, teren rekreacyjny i tereny rolnicze,
- w części środkowej: tereny rolnicze, lasy i pojedyncze siedliska rolnicze,
- w części wschodniej: tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej miejscowości Smolno.

Przez ten rejon przechodzi droga powiatowa, prowadząca z Mrzezina do Żelistrzewa.

Obszar nie jest objęty planem miejscowym.

3. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUCK

Dla obszaru gminy Puck obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck, uchwalone uchwałą nr XXVI/86/2000 r. Rady Gminy Puck z dnia 3 października 2000 r. ze zmianami.

Na obszarze objętym planem ustalono:

- dla części wschodniej, położonej po południowej stronie korytarza ekologicznego: potencjalne tereny inwestycyjne o symbolu A1,
- dla pozostałych terenów: tereny rolniczo-osadnicze, wyróżnione w Studium jako *lokalny korytarz ekologiczny dolin rzecznych – dolina rzeki Gizdepki, należący do regionalnego systemu osnowy ekologicznej.*

Ponadto w obszarze objętym planem wyróżniono:

- *obszary zalewowe zagrożone powodzią odlądową – wzdłuż rzeki Gizdepki,*
- *drogę powiatową nr 11514G prowadzącą z Mrzezina do Żelistrzewa,*
- *drogę gminną nr 1028040 prowadzącą z Połchowa do Pucka,*
- *dwa stanowiska archeologiczne (nr 71 i nr 72),*
- *przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500, 8.4 Mpa.*
- *przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV.*

Wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem przebiega linia kolejowa Reda – Hel, wzdłuż granicy zachodniej przebiega droga wojewódzka nr 216.

Ustalenia Studium uwzględniono w projekcie planu, za wyjątkiem wskazania obszarów zalewowych, ponieważ zgodnie z aktualnymi mapami zagrożeń powodziowych, na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożenia powodziowego.

W dolinie rzeki Gizdepki wykluczono lokalizację nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla stanowisk archeologicznych wprowadzono ustalenie zgodnie z wymaganiami Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia ustalono strefy ochronne (kontrolowane) zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. USTALENIA PLANU

Dla obszaru objętego planem ustala się:

- dla terenów położonych w zachodniej części ustalono powiększenie terenu sportu i rekreacji i infrastruktury technicznej (w obrębie terenów stanowiących własność Gminy Puck), oraz powiększenie terenu istniejącej zabudowy zagrodowej,
- dla terenów położonych w części środkowej ustalono funkcje rolnicze, lasów, zadrzewień (dla terenów zadrzewionych), zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wyłącznie dla zabudowy istniejącej,
- dla terenów położonych wzdłuż ul. Puckiej i wzdłuż ul. Młyńskiej w Smolnie ustalono zachowanie obecnych funkcji zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz możliwość uzupełnienia tej zabudowy,
- dla terenów położonych pomiędzy ul. Młyńską i ul. Pucką oraz pomiędzy ul. Leśną i ul. Pucką w Smolnie, obejmujących tereny istniejącej zabudowy i tereny niezabudowane ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz możliwość uzupełnienia tej zabudowy;
- dla terenów niezabudowanych, położonych pomiędzy ul. Młyńską i ul. Leśną ustalono funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

W obszarze objętym planem ustalono przebieg drogi powiatowej i drogi gminnej zgodnie z istniejącymi wydzieleniem działek. Pozostałe działki drogowe wydzielono jako drogi wewnętrzne.

Ze względu na położenie znacznej części obszaru objętego planem w subregionalnym korytarzu ekologicznym doliny rzeki Gizdpeki w planie ustalono:

- 1) zachowanie terenów zadrzewionych położonych wzdłuż rzeki Gizdpeki i na zboczach;
- 2) zachowanie ciągłości przebiegu rzeki Gizdpeki i rowów melioracyjnych; na odcinkach przebiegających pod drogami publicznymi, drogami wewnętrznymi, dojazdami dojazdami do działek dopuszcza się przykrycie (skanalizowanie) rowów z zachowaniem przepływu wód; dopuszcza się: kładki dla pieszych, mosty, pogłębienie i poszerzenie rowów, przejście sieci infrastruktury technicznej prostopadle lub ukośnie do osi rowu;
- 3) zakaz przekształceń rzeźby terenu, z dopuszczeniem przekształceń związanych z lokalizacją budynków, budowli, budową dróg o nie więcej niż 0,70m.

Powierzchnia obszaru objętego planem ok. 194,07 ha.

Zestawienie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ok. 3,06 ha
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej ok. 1,32 ha
- tereny usług kultury, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej ok. 0,18 ha
- tereny zabudowy usługowej: 0,11 ha
- tereny infrastruktury technicznej: 0,10 ha
- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ok. 3,49 ha
- tereny rolnicze ok. 152,81 ha
- tereny rolnicze – zadrzewione ok. 7,70 ha
- lasy ok. 21,86 ha
- drogi publiczne ok. 1,73 ha
- drogi wewnętrzne 1,71 ha.

CZĘŚĆ B. UZASADNIENIE WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2).

Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się szczegółowe zasady kształtowania zabudowy, co gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego.

W obszarze tym ustalono ochronę walorów krajobrazowych poprzez zachowanie funkcji rolniczych i leśnych oraz

terenów zadrzewionych położonych pomiędzy miejscowością Smolno i Sławutowo, co gwarantuje zachowanie ciągłości przyrodniczej i przestrzennej doliny rzeki Gizdepki oraz jej walorów krajobrazowych.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3)

Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną.

W planie zawarto ustalenia:

- w zakresie ochrony środowiska dotyczące zakazów i zasad realizacji inwestycji,
- ochrony przebiegu rzeki Gizdepki i kanałów melioracyjnych,
- zachowania lasów i zadrzewień w obecnym użytkowaniu.

W obszarze objętym planem na cele nierolnicze przeznacza się grunty rolne klasy III (Ps III i R IIIb) o łącznej powierzchni 0,19 ha (na podstawie art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych) oraz grunty rolne klasy IV o łącznej powierzchni 2,05 ha na podstawie niniejszej uchwały.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4)

Zachodnia część obszaru objętego planem – jak oznaczono na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony ekspozycji zespołu pałacowo – parkowego w Sławutowku, wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego pod nr 1140 (decyzja z 20.01.1987 r., dawny numer 985) – strefę oznaczono na rysunku planu i wprowadzono ustalenia zgodnie z wymaganiami Pow. Konserwatora Zabytków.

W obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków:

- zespół zabytkowego młyna wodnego z zabudowaniami gospodarczymi (Smolno, ul. Młyńska 12, Dz. nr 188/4) dwa budynki gospodarcze w zespole, zespół obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej,
- budynek mieszkalny o konstrukcji szachulcowej położony przy ul. Puckiej 37, dz. ew. nr 107/1),
- stanowiska archeologiczne, dla których ustalono zasady ochrony.

W obszarze objętym planem znajduje się obszary i obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, objęte ochroną ustaleniami planu:

- historyczny zespół ruralistyczny wsi Smolno,
- budynki o wartościach historyczno-kulturowych, współtworzące klimat historycznej zabudowy: budynek mieszkalny i budynek gospodarczy (Smolno, ul. Pucka 38, dz. ew. nr 131 i 164/1 i 164/2), budynek mieszkalny i budynek gospodarczy, Smolno, ul. Pucka 42, dz. ew. nr 416, budynek gospodarczy, Smolno ul. Pucka 37, dz. ew. nr 107/1, dwa budynki gospodarcze w zespole młyna wodnego, Smolno, ul. Młyńska 12, dz. ew. nr 188/4, budynek mieszkalny, Smolno ul. Pucka 58, dz. ew. nr 123 (teren B.10.MN)
- drogi o przebiegu historycznym.

Dla tych obszarów i obiektów ustalono zasady ochrony.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt 5)

Obszar objęty planem położony jest poza obszarem zagrożonym powodzią.

W obszarze objętym planem – wzdłuż drogi 08.KDW występuje teren zagrożony ruchami masowymi – w planie wprowadzono ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania tych terenów, aby przeciwdziałać zagrożeniom osuwiskowym.

Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 110 kV ustalono pasy ochrony funkcyjnej, dla których ustalono warunki zagospodarowania.

Wzdłuż projektowano gazociąg wysokiego ciśnienia ustalono strefę kontrolowaną, dla której ustalono warunki zagospodarowania.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono wskaźniki miejsc postojowych, w tym dla osób niepełnosprawnych.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6)

Po południowej stronie terenów zainwestowanych miejscowości Smolno ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puck.

Walory ekonomiczne terenów zostały uwzględnione, w zakresie ustalonym w Studium.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7)

Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolnicze, zadrzewione i leśne zostały zachowane bez zmian - prawa własności nie zostały naruszone.

W środkowej części obszaru, w terenach rolniczych ustalono przebieg gazociągu wysokiego Dn 500 – realizacja gazociągu będzie się odbywała w porozumieniu z właścicielem gruntu.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8)

Wymagania zostały uwzględnione poprzez dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej – w terenach przewidzianych do zabudowy i w drogach bez ograniczeń a w terenach rolnych i leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi tych terenów.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9)

INWESTYCJE WYNIKAJĄCE Z PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

W piśmie Zarządu Województwa Pomorskiego znak DRRP-G.7637.69.2021 z dnia 29.03.2021 r.

zawarto informacje:

- a) na obszarze gminy Puck w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące zadaniami samorządu województwa;
- b) na obszarze gminy Puck – w rejonie objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie będących zadaniami samorządu województwa.

Ponadlokalnym celem publicznym będzie realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500, którego przebieg ustalono w projekcie planu w oparciu o pustelnia Studium.

INWESTYCJE WYNIKAJĄCE Z LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Inwestycje te mogą być realizowane w drogach publicznych: w drodze powiatowej i w drogach gminnych oraz innych terenach, z ograniczeniami w terenach rolniczych i leśnych – zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowy, rozbudowy, likwidacji infrastruktury istniejącej. Inwestycje te mogą być realizowane w drogach publicznych: w drodze powiatowej, w drogach gminnych, w drogach wewnętrznych oraz innych terenach, z ograniczeniami w terenach rolniczych i leśnych – zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12)

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Puck wykonał następujące działania:

- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w BIP obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- zamieścił w prasie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz możliwości składania wniosków do planu,
- opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w miejscowościach Sławutowo i Smolno, w BIP oraz w lokalnej prasie obwieszczeń o wyłożeniu projektu planu wraz z prognoza oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i wniosków do tych dokumentów.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust. 3)

Sposób uwzględnienia interesu publicznego opisano w pkt.1.8.

Sposób uwzględnienia prawa własności opisano w pkt.1.6.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4)

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt 1 i 2)

Tereny położone w miejscowości Smolno są obsługiwane transportem publicznym:

- linią kolejową Reda – Hel; najbliższe przystanki znajdują się w miejscowościach: Mrzezino – w odległości ok. 1 km od południowej granicy terenów przeznaczonych do zabudowy we wsi Smolno, Żelistrzewo - w odległości ok. 1,50 km dościa pieszego od północnej granicy terenów przeznaczonych do zabudowy we wsi Smolno,
- liniami autobusowymi prowadzonymi wzdłuż drogi powiatowej (ul. Puckiej), przebiegającej przez miejscowość Smolno.

Tereny położone w miejscowości Sławutówko są obsługiwane liniami autobusowymi prowadzonymi wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 216 przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3)

Piesi i rowerzyści mogą przemieszczać się drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, które przebiegają w zachodniej, w środkowej części obszaru objętego planem i prowadzą do Polczyna i Żelistrzewa.

Przez obszar doliny przebiegają drogi publiczne i drogi wewnętrzne, łączące Sławutówko i Smolno.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4)

Na obszarze gminy Puck nie wyznaczono granic jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Teren objęty zmianą planu obejmuje w przeważającej części tereny rolnicze i tereny istniejącej zabudowy, pod zabudowę przeznaczają się ok. 1,00 ha terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2)

Rada Gminy Puck uchwaliła „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Puck w okresie 01.01.2015 - 30.06.2018” zawierającą też Analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W opracowaniu stwierdzono ważność prawną wszystkich obowiązujących w gminie Puck miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ustalono możliwość sporządzania planów miejscowych, których potrzeba wynika między innymi z: *uzasadnionych wniosków dotyczących inwestycji nie przewidzianych w planach, zgodnych z polityką przestrzenną gminy, w tym dla inwestycji wspomagających rozwój gminy i wpisujących się w wizję rozwoju gminy zawartą w Strategii jej rozwoju.*

Sporządzony plan spełnia ustalone kryteria – plan został sporządzony w celu ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych doliny rzeki Gizdepki. W planie wskazuje się pod zabudowę tereny położone w miejscowości Smolno, co umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej i usług.

5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).

Realizacja ustaleń planu spowoduje koszty wynikające z poprawą stanu technicznego dróg gminnych oraz z budowy sieci wodociągowej w ul. Leśnej i w ul. Młyńskiej.

Wójt Gminy Puck.